

В комиссию по подготовке проекта
внесения изменения в Правила
землепользования и застройки
города Белгорода

Содержание:

1. Основные характеристики объекта капитального строительства.
2. Характеристика земельного участка для строительства.
3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства.

1. Основные характеристики объекта капитального строительства.

Идентификационные признаки объекта капитального строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», статья 4, часть 1.

Назначение – производственный цех.

Технико-экономические показатели:

Общая площадь земельного участка – 10 259 м²

Площадь благоустройства – 3 144,41 м²

Площадь застройки проектируемого здания – 1 116,84 м²

Общая площадь застройки – 3 565,44 м²

Количество этажей – 2 эт.

Площадь твердых покрытий в границе благоустройства – 358,26 м²

Площадь озеленения – 523,41 м²

Общая площадь производственного цеха – 1 462,72 м²

2. Характеристики земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 31:16:106004:10

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка 10 259 м²

3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства.

№	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ, местных нормативов градостроительного проектирования	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии/несоответствии
1	Минимальные отступы от границ земельного участка	не подлежит установлению	1,40 м	Соответствует
2	Предельное количество этажей и предельная высота здания	не подлежит установлению	15,92 м	Соответствует
3	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	50%	34,75%	Не соответствует
4	Минимальная площадь озелененных территорий	15%	5,1%	Соответствует

4. Информация о градостроительном регламенте либо требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на котором действие градостроительного регламента распространяется или для которого градостроительный регламент устанавливается.

Земельный участок расположен в территориальной зоне предприятий 5 класса (ПЗ)

5. Обоснование отклонений от требований ст.40 Градостроительного кодекса РФ

Здание цеха расположено в Белгородская обл., г. Белгород, Промышленный проезд, д. 6.

Решение схемы планировочной организации земельного участка обеспечивает:

- эффективное использование отведенной территории;
- благоприятный уровень благоустройства;
- удобные пешеходные транзитные связи;
- проезд для пожарных машин шириной не менее 3,5 м.

Предусматривается освещение в ночное время пешеходных путей, парковок.

Исходя из фактических сформированных земельных участков, уже существующего благоустройства, на котором находится проектируемое здание, невозможно соблюдение всех требований градостроительного регламента и местных нормативов градостроительного проектирования.

В связи с вышеизложенным, ниже приведены предложения по установлению параметров разрешенного строительства:

- изменение процента озеленения в границах земельного участка с 15% на 5%

Вывод: отклонения от параметров разрешенной застройки, утвержденными градостроительной документацией, не влекут за собой нарушения технических регламентов, применяемых к общественному зданию и окружающей среде.